LE MARCHÉ SOUS LA LOUPE

RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : mai 2019

« Les conversions d'immeubles non résidentiels sont un autre moyen d'accroître l'offre de logements locatifs et d'élargir les fourchettes des loyers, tant au dessus qu'en dessous des loyers du marché. Pendant la période 2014-2018, la part des appartements locatifs issus de conversions ayant des loyers moyens inférieurs d'au moins 10 % aux loyers du marché s'est établie à 44 %. »

Olga Golozub
Analyste principal, économie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

Marché locatif de Peterborough : une croissance qui repose sur les conversions

- *De 2014 à 2018[1], 198 appartements locatifs en tout ont été créés par la conversion d'immeubles non résidentiels, que ce soient des logements d'initiative privée sur le marché locatif primaire[2] ou des logements communautaires[3].*
- *De tous les logements issus de conversions, 94 % sont situés dans des quartiers centraux et sont très proches des infrastructures sociales et urbaines.*
- *Environ 44 % des logements issus de conversions pendant la période 2014-2018 ont des loyers inférieurs d'au moins 10 % à ceux du marché. Il s'agit de logements communautaires.*
- *En octobre 2018, les logements sur le marché locatif primaire dans des immeubles non résidentiels convertis avaient des loyers supérieurs de 9,5 % en moyenne aux logements locatifs neufs[4].*
- *Si l'on se fonde sur le critère d'abordabilité de 30 % du revenu, un ménage locataire devait avoir en 2018 un revenu d'au moins 44 100 $ avant impôt pour louer un appartement d'une chambre récemment converti, alors que le revenu réel estimatif avant impôt des ménages locataires[5] était de 42 000 $ dans la RMR[6] de Peterborough en 2018.*
- *Dans la RMR de Peterborough, environ le tiers des ménages locataires serait en mesure de payer[7] un logement récemment converti d'une ou de deux chambres sur le marché locatif primaire si l'on se fonde sur la répartition des revenus des ménages locataires dans cette RMR selon le Recensement de 2016[8].*

Canada

SCHL CMHC

Introduction

L'accroissement de l'offre de logements est une nécessité pour contrer les problèmes liés à l'abordabilité du logement[9]. L'offre peut être accrue non seulement par la construction, mais aussi par la conversion d'immeubles non résidentiels sous-utilisés. La ville de Peterborough est un exemple d'un centre urbain où, de 2014 à 2018, quatre immeubles non résidentiels ont été convertis en immeubles de logements locatifs et où deux immeubles locatifs existants ont été agrandis pour créer plusieurs logements. Dans ce rapport, nous examinerons a) si la conversion permet de créer plus de logements locatifs abordables que la construction; b) les niveaux de revenu qui répondent aux critères d'abordabilité actuels[10] pour les logements récemment convertis; c) le pourcentage de ménages locataires qui peuvent se payer un appartement locatif récemment converti.

Les informations sur les conversions ont été tirées des données sur les permis de construire[11] et d'occupation[12] fournies par la division des services de construction de la Ville de Peterborough. Les données de la SCHL provenant de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée annuellement ont été utilisées pour l'analyse comparative des loyers.

Le nombre de logements locatifs créés par la conversion a dépassé de 8,2 % le nombre de logements achevés sur le marché locatif primaire de 2014 à 2018

De 2014 à 2018, 198 appartements locatifs en tout ont été créés grâce à la conversion. La plupart de ces logements (94 %) ont été créés par la conversion d'immeubles non résidentiels et 6 % seulement par l'agrandissement d'immeubles collectifs existants. Tous ces logements sont destinés à la location à long terme. Environ 56 % des logements issus de la conversion étaient des appartements du marché locatif primaire alors que 44 % étaient des logements communautaires.

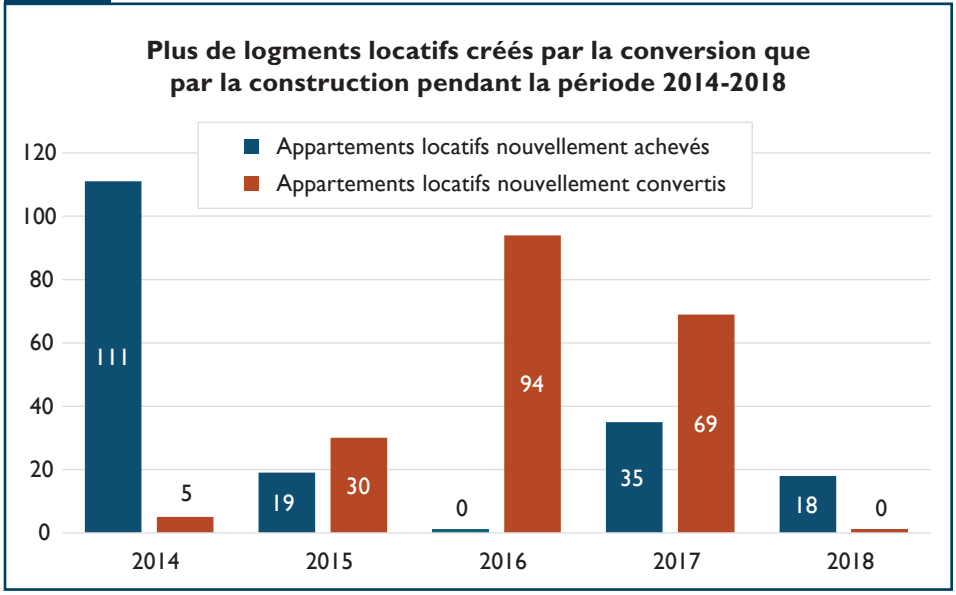
Les immeubles non résidentiels convertis en logements locatifs comprennent :

- Deux[13] des immeubles d'un ensemble faisant partie de l'ancien hôpital St. Joseph dans l'est de la ville ont été transformés en 99 appartements du marché locatif primaire.
- Le couvent Mount St. Joseph[14] et l'Église Unie Knox au centre-ville de Peterborough ont été transformés en immeubles de logements locatifs abordables comptant 87 unités en tout.

Pendant la même période de cinq ans, deux autres immeubles d'appartements du marché locatif primaire situés sur la promenade Talwood ont subi d'importants travaux de réaménagement comprenant certaines modifications structurales. Douze logements ont ainsi été ajoutés à ceux qui avaient été construits dans les années 1970.

Par ailleurs, le nombre total d'appartements achevés sur le marché locatif primaire dans la RMR de Peterborough de 2014 à 2018 a été légèrement inférieur et se chiffrait à 183 (figure 1). Cela indique que de 2014 à 2018, le nombre de logements locatifs créés par la conversion a dépassé de 8,2 % le nombre total d'appartements achevés sur le marché primaire.

Figure 1



Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2014-2018

94 % de toutes les conversions ont eu lieu dans la Zone 1 – Centre ville

Avec son riche héritage culturel et son importante dimension communautaire, le centre-ville de Peterborough offre assez rarement la possibilité de construire des logements locatifs car il est rare que des terrains zonés pour des immeubles à forte densité s'y libèrent et, lorsque cela arrive, ils ont tendance à être chers. Selon le Relevé des mises en chantier et des achèvements de la SCHL, 29 appartements ont été construits sur le marché locatif primaire dans la Zone 1 – Centre ville (centre ville et quartiers centraux de Peterborough) pendant la période 2014-2018, ce qui représente moins de 16 % de l'ensemble des appartements locatifs achevés dans la RMR. En ce qui concerne les conversions, pendant la même période de cinq ans, 94 % de tous les logements convertis (186) l'ont été dans la Zone 1 – Centre ville. Cela confirme que les conversions sont habituellement situées dans les zones urbaines plutôt que dans les quartiers périphériques où il y a habituellement plus de terrains disponibles pour l'aménagement. Souvent, les projets de réaménagement comme les conversions constituent la seule occasion d'accroître l'offre de logements locatifs dans les secteurs prisés du centre-ville favorisant les transports en commun.

Parmi les logements communautaires étudiés, 44 % avaient des loyers moyens inférieurs d'au moins 10 % à ceux du marché

Environ 44 % de l'ensemble des logements créés par la conversion pendant la période 2014-2018 sont des logements communautaires. Ce pourcentage comprend le *Mount Community Centre* situé au 1545, chemin Monaghan, à Peterborough et un ancien immeuble de l'Église Unie Knox situé au 400, rue Wolfe, à Peterborough. Ces deux ensembles ont reçu un financement du gouvernement dans le cadre de l'Investissement dans le logement abordable (IDLA)[15]. Les loyers de ces logements, présentés dans le tableau 1, ont donc été établis à un niveau inférieur d'au moins 10 % au loyer moyen du marché (LMM). En fait, les ensembles susmentionnés comprennent 80 % de logements au LMM financés dans le cadre de l'IDLA et 90 % de logements au LMM bénéficiant de l'allégement fiscal créé par le *Municipal Housing Facilities By-law*[16].

Tous les logements abordables assujettis à des ententes de financement avec la Ville de Peterborough ou avec le gouvernement provincial doivent se conformer aux exigences relatives au revenu maximal établies annuellement par la Ville de Peterborough. En 2018, le revenu maximal pour les logements dont le loyer correspond à 90 % du LMM était de 25 380 $ pour un studio, de 30 600 $ pour un appartement d'une chambre et de 35 568 $ pour un appartement de deux chambres, alors que, pour les logements ayant un loyer s'établissant à 80 % du LMM, les revenus maximaux pour 2018 étaient plus bas, soit 22 560 $ pour un studio, 27 200 $ pour un appartement d'une chambre et 31 616 $ pour un appartement de deux chambres.

Tableau 1 : Loyer moyen des appartements selon le nombre de chambres et la zone, octobre 2018

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Total
Zone 1 - Centre-ville	706 $	869 $	1 067 $	1 308 $	976 $
Zone 2 - Reste de la RMR	829 $	979 $	1 085 $	1 326 $	1 073 $
RMR de Peterborough	734 $	916 $	1 077 $	1 322 $	1 027 $

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2018

Sur le marché locatif primaire, 56 % des logements issus de la conversion ont des loyers supérieurs de 9,5 % aux appartements neufs

Environ 56 % des logements créés par la conversion et l'agrandissement d'immeubles collectifs pendant la période 2014-2018 étaient des appartements du marché locatif primaire situés dans quatre immeubles différents. En octobre 2018, leur loyer moyen s'établissait à 1 223 $, ce qui est supérieur de 9,5 % au loyer moyen des appartements locatifs nouvellement construits[17] (tableau 2).

Selon les résultats de l'ELL de 2018, les logements d'une et de deux chambres dans les immeubles étudiés se situent au-dessus du 80e centile des loyers correspondants dans la RMR de Peterborough, ce qui représente le segment le plus coûteux des appartements sur le marché locatif primaire (tableau 3).

Quel niveau de loyer répond au critère actuel d'abordabilité[18] applicable aux logements récemment convertis?

Généralement, dans les immeubles d'initiative privée nouvellement rénovés, les loyers ont tendanceà être plus élevés que dans les immeubles existants. Selon le Recensement du Canada de 2016, le revenu réel estimatif avant impôt des ménages locataires dans la RMR de Peterborough était de 42 000 $ en 2018. Si l'on se fonde sur le critère d'abordabilité de 30 % du revenu, un ménage locataire devait avoir un revenu d'au moins 44 100 $ avant impôt en 2018 pour louer un appartement d'une chambre récemment converti et d'environ 50 400 $ pour louer un appartement de deux chambres (tableau 4).

D'après la répartition du revenu des ménages locataires dans la RMR de Peterborough tirée du Recensement de 2016, environ 35 % des ménages locataires avaient un revenu de 44 000 $ ou plus et 29 %, de 50 000 $ ou plus (tableau 5). Par conséquent, environ les deux tiers des ménages locataires dans la RMR de Peterborough seraient considérés comme ayant un revenu inférieur à la norme d'abordabilité s'ils décidaient de louer sur le marché primaire un logement d'une ou de deux chambres récemment converti.

Tableau 2 : Loyer moyen des logements selon le nombre de chambres dans les immeubles étudiés, 2018

	Studio	1 chambre	2 chambres	3 chambres et plus	Moyenne
Appartements locatifs créés par conversion pendant la période 2014-2018	**	1 102 $	1 261 $	**	1 223 $
Appartements locatifs achevés depuis 2005	**	1 122 $	1 146 $	**	1 117 $

** Données non fournies pour des raisons de confidentialité.
Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2018

Tableau 3 : Quintiles des loyers, RMR de Peterborough, 2018

Nombre de chambres	20e centile	40e centile	60e centile	80e centile	Loyer moyen des logements dans les immeubles étudiés
Une chambre	795 $	888 $	941 $	1 037 $	1 102 $
Deux chambres	895 $	1 049 $	1 116 $	1 221 $	1 261 $

Source : SCHL, Enquête sur les logements locatifs, 2018

Tableau 4 : Revenus répondant aux critères d'abordabilité du loyer, y compris les services publics					
	Studio	**1 chambre**	**2 chambres**	**3 chambres et plus**	**Moyenne**
Logements locatifs créés par conversion pendant la période 2014-2018	**	44 100 $	50 400 $	**	48 900 $
Logements locatifs achevés depuis 2005	**	44 900 $	45 800 $	**	44 700 $

** Données indisponibles.
Source : Calculs de la SCHL

Conclusion

Les conversions d'immeubles non résidentiels sont un autre moyen d'accroître l'offre de logements locatifs. Pendant la période 2014-2018, la plupart des conversions en logements locatifs dans la RMR de Peterborough ont eu lieu dans le centre- ville. De tous les logements créés par la conversion pendant cette période de cinq ans, 44 % répondaient à des problèmes d'abordabilité en offrant des loyers inférieurs d'au moins 10 % à ceux du marché. Les deux ensembles de logements communautaires comptant ces logements ont reçu un financement public. En octobre 2018, sur le marché primaire, le loyer moyen des logements créés par la conversion d'immeubles non résidentiels était supérieur d'environ 9,5 % à celui des appartements neufs. Si l'on se fonde sur le critère d'abordabilité de 30 % du revenu, les logements convertis sur le marché primaire étaient jugés abordables pour de 29 à 35 % des ménages locataires.

Tableau 5 : Répartition des revenus des ménages locataires, RMR de Peterborough	
Fourchette de revenus	**Pourcentage de ménages locataires**
Moins de 44 000 $	65 %
44 000 $ et plus	35 %
50 000 $ et plus	29 %

Source : Calculs de la SCHL se fondant sur les données du Recensement de 2016, produit nº 98 400 X2016225 au catalogue de Statistique Canada

NOTES EN FIN DE DOCUMENT

[1] La date de début des projets de conversion étudiés a été limitée à la période de 2013 à 2017 afin que le loyer moyen de tous les ensembles étudiés soit connu et disponible au plus tard en octobre 2018. Seules les conversions pour lesquelles des permis de construire ont été délivrés ont été prises en compte.

[2] Le marché locatif primaire est, par définition, composé de logements d'initiative privée. Par conséquent, toute mention de marché locatif primaire renvoie aux logements d'initiative privée.

[3] Le logement communautaire s'entend des logements sociaux, sans but lucratif, abordables ou situés dans des coopératives d'habitation.

[4] Étant donné le faible nombre d'achèvements d'appartements sur le marché locatif primaire de la RMR de Peterborough, le loyer moyen selon l'année de construction est disponible à compter de 2005. Par conséquent, dans cette recherche, les appartements locatifs nouvellement construits et achevés depuis 2005 sont utilisés comme meilleurs comparables pour les conversions récentes.

[5] Le taux de croissance du revenu de 2011 à 2016 a servi de donnée indirecte pour déterminer le revenu total moyen des ménages locataires avant impôt en 2018. Les revenus des ménages locataires sont tirés des données du Recensement du Canada de 2016. Les données ont été arrondies aux 100 $ près.

[6] RMR est l'abréviation de région métropolitaine de recensement. Selon le Recensement de 2016, il y avait 16 RMR en Ontario et 35 au Canada.

[7] L'abordabilité des logements est évaluée en fonction d'un seuil servant à déterminer si le ménage consacre 30 % ou plus de son revenu total avant impôt aux frais de logement. Pour les locataires, les frais de logement englobent le loyer et les paiements effectués pour l'électricité, le combustible, l'eau et les autres services municipaux, selon le cas.

[8] Statistique Canada, Recensement de la population de 2016, produit no 98 400 X2016225 au catalogue de Statistique Canada.

[9] Bien qu'il y ait un besoin de nouveaux logements, ce n'est pas une condition suffisante pour l'accroissement de l'abordabilité. Le logement est considéré comme abordable si le ménage qui l'occupe y consacre 30 % ou moins de son revenu avant impôt.

[10] Le critère d'abordabilité renvoie à une situation où un ménage consacre 30 % ou moins de son revenu brut aux frais de logement.

[11] Un permis de construire indique l'adresse d'un immeuble qui est converti en logements locatifs, le nombre de logements qui seront créés et la date à laquelle le permis a été délivré.

[12] Un permis d'occupation est délivré après une inspection finale du gouvernement qui autorise l'occupation de l'immeuble. Il atteste qu'un immeuble est conforme au code du bâtiment.

[13] Le troisième immeuble de 33 logements, situé au 175, rue Hunter Est, à Peterborough, a reçu son permis d'occupation en février 2019. Le quatrième immeuble de 27 logements en face du chemin Armour sera achevé au deuxième semestre de 2020.

[14] http://www.themountpeterborough.ca/

[15] https://news.ontario.ca/mma/fr/2017/04/celebration-de-loffre-de-nouveaux-logements-locatifs-abordables-a-peterborough-et-a-kawartha-lakes.html

[16] Les loyers plus détaillés n'étaient pas disponibles pour les immeubles au 1545, chemin Monaghan, et au 400, rue Wolfe.

[17] Dans la présente recherche, les appartements locatifs neufs sont les logements achevés depuis 2005, considérés comme meilleurs comparables pour les logements issus de conversions récentes en raison du petit nombre d'achèvements d'appartements construits dans la RMR de Peterborough sur le marché locatif primaire au cours des 10 dernières années.

[18] Le loyer et les services publics ne représentent pas plus de 30 % du revenu avant impôt. En raison de la petite taille de l'échantillon, nous avons supposé que les loyers moyens et médians seraient les mêmes.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook, Instagram et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

© 2019, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu de la présente publication de la SCHL à toute fin autre que les fins de référence générale susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité de la présente publication de la SCHL, veuillez transmettre une demande de reproduction de document protégé par droits d'auteur au Centre du savoir sur le logement à l'adresse centre_du_savoir_logement@schl.ca. Veuillez fournir les renseignements suivants : titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

LES PUBLICATIONS ET RAPPORTS SONT OFFERTS EN LIGNE

Des données et des analyses locales, régionales et nationales sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – régions du Nord
- Perspectives du marché de l'habitation – Canada et grands centres
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et provinces
- Rapports sur le marché locatif – grands centres
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapport Tendances du crédit hypothécaire et du crédit à la consommation

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE

- Données sur le financement et la titrisation
- Caractéristiques des ménages
- Données sur le marché de l'habitation
- Indicateurs du marché de l'habitation
- Données sur la dette hypothécaire et la dette à la consommation
- Données sur le marché locatif

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Voyez les tendances, informations et recherches les plus récentes sur le site **schl.ca/marchedelhabitation**

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- ✔ Guichet unique
- ✔ Versions pour ordinateur et appareils mobiles
- ✔ Données par quartier

schl.ca/portailimh

POUR VOUS ABONNER, CLIQUEZ

Recevez des notifications lorsque des publications de la SCHL sont diffusées ou mises à jour. Créez gratuitement un compte maSCHL pour obtenir un accès amélioré au site Web. Vous pourrez, par exemple, vous abonner en un seul clic aux rapports et tableaux dont vous avez besoin.

Créez votre compte maSCHL aujourd'hui!

L'Observateur du logement au Canada

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- Analyses et données;
- Observations pertinentes;
- Des mises à jour sur les conditions et les tendances en matière de logement, et bien plus encore

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

68907_2019_M05